

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Grote Maatweg ong. Wierden



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1975

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

8 nov. 2021

Bestandsnaam

1996-RKP-02.indd

Aantal pagina's

9

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

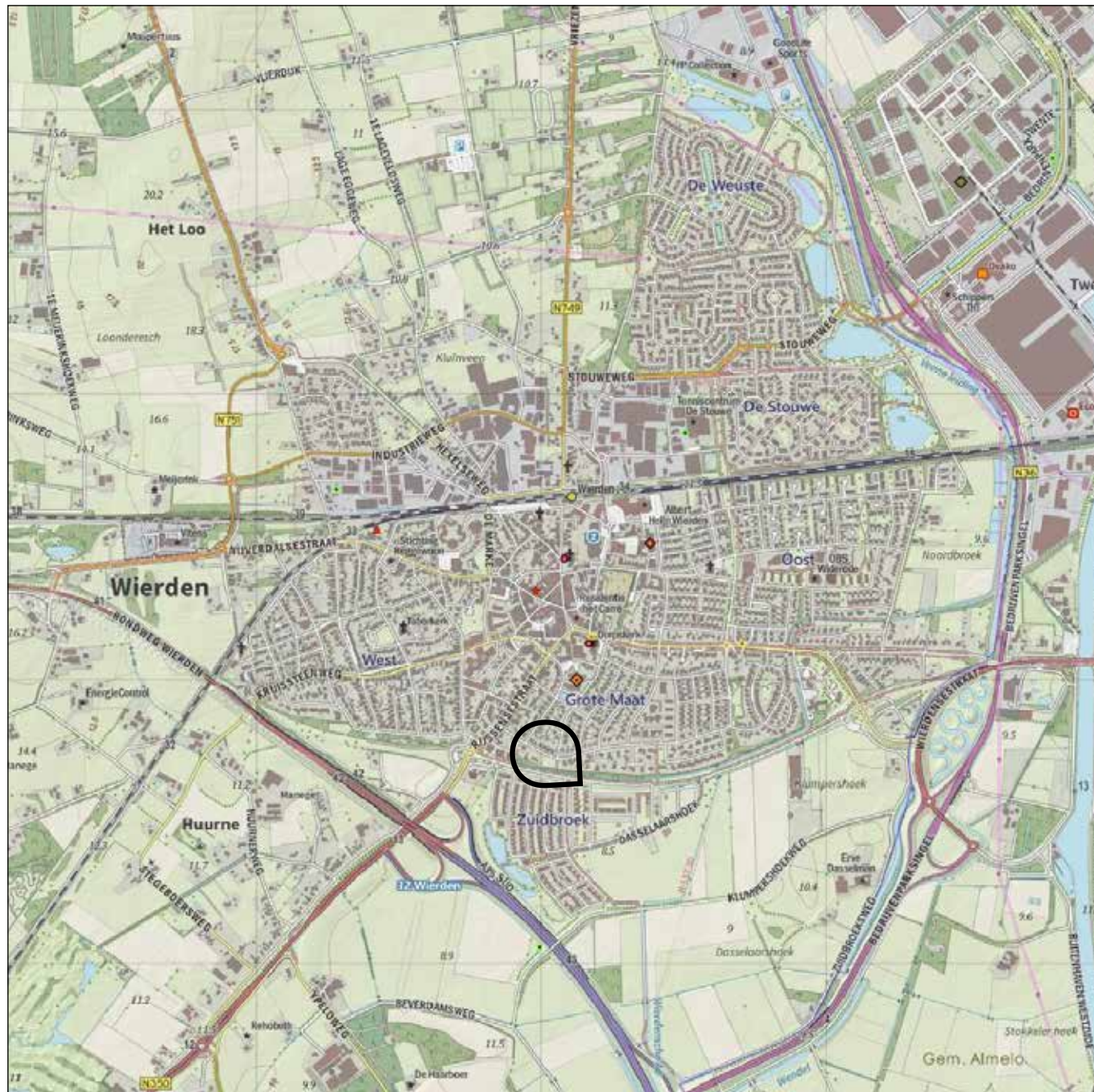
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	Welstandsnota	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting	7

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Grote maatweg naast nr 2. Initiatiefnemer wil op deze locatie een woning bouwen volgens de beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

De gemeente Wierden wil hier middels de kwaliteitsimpuls groen omgeving in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





De kaart hiernaast geeft en overzicht van de ontwikkeling. De kavel van de woning is aangegeven met het gele kader. Aan de oostzijde is een groen strook aanwezig en aan de westzijde drie vrijstaande woningen. De zuidzijde wordt begrenst door een parkeerplaats van drie appartementcomplexen.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1960



plangebied en omgeving rond 2020

2 VIGEREND BELEID

2.1. WELSTANDSNOTA

Stedenbouwkundige kenmerken

Na een tijd van individueel en kleinschalig bouwen is het nodig meer woningen in één keer te bouwen en begint de periode van projectmatig opgezette woonwijken. Rijtjeswoningen, blokken van vier, maar ook wel een herhaling van dezelfde twee-onder-één-kap woningen behoren tot de projectmatige bouw.

De oudere projectmatige woonbuurten in Wierden en Enter kenmerken zich door een blokvormig stratenpatroon. In Wierden zijn de ruimtes tussen de oude bebouwingslinten opgevuld met projectmatige woonbuurten. Aan weerszijden van de langgerekte kern van Enter liggen ruim opgezette projectmatige buurten.

Centraal in de buurten van zowel Wierden als Enter bevinden zich rechte, lange hoofdontsluitingswegen (soms zijn dit de linten), terwijl de zijstraten juist kort en in sommige gevallen geknikt zijn. De straten zijn vrij breed met aan weerszijden een trottoir, waarbij de straten in de oudere woonbuurten smaller zijn dan die in de jongere buurten. De oudere straten hebben een klinkerverharding, waarbij langs het trottoir geparkeerd kan worden.

De woongebieden hebben een overzichtelijk en rustig karakter. Het vele groen in de plantsoenen, voor- en zijtuinen en de straatbomen geven deze woongebieden een groen uiterlijk. De tuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige en lage erfafscheidingen als muurtjes of haagjes.

De woningen staan in dezelfde rooilijn die evenwijdig aan de

straat loopt. Het betreft vooral rijtjeswoningen, waarbij het aantal woningen in een rij variabel is. Gevelritmiek, herhaling van schoorstenen en een consequente oriëntatie op de straat zorgen voor een rustig beeld.

In Wierden Oost zijn de twee-onder-één-kap- en rijtjeswoningen op groenstroken gericht en aan de achterkant liggen parkeerhofjes. Het patroon hiervan herhaalt zich. Opvallend is dat in Wierden Oost en de Grote Maat in een centrale ruimte de voorzieningen geconcentreerd zijn.

Bebouwingskenmerken

De bebouwing kenmerkt zich veelal door een eenvoudige hoofdmassa van twee bouwlagen, afgedekt met een zadeldak. In Wierden Oost en de Grote Maat zijn rondom de centrale voorzieningen op verschillende plaatsen seniorenwoningen van één bouwlaag met kap gebouwd. De aaneengesloten woningen zijn voorzien van regelmatigheden als schoorstenen, deurluifels en een doorlopende gootlijn. De panden zijn straatgericht, hoewel bij de nieuwere bebouwing de voordeur zich soms ook in de zijgevel bevindt. Van oorsprong hebben de straten een open straathoek. Hierbij is er een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel. De zijgevels hebben weinig tot geen vensters. Gevelopeningen zijn licht horizontaal. Het materiaal is sober waarbij het kleurgebruik van de gevels beperkt blijft tot aardkleurige baksteen. Nieuwere gevels kunnen ook uit gele stenen bestaan. De dakpannen zijn over het algemeen donker gekleurd, behalve bij de oudere woningen waar ze rood zijn. Het kleurgebruik bij deuren en kozijnen is sterk wisselend.

Algemene criteria:

Handhaven van de heldere stedenbouwkundige opzet en

architectuur van deze buurten.

De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

Respecteren van de karakteristieken tussen de architectonische eenheden.

Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek.

Bij vervangende nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek en het gesloten gevelbeeld van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Massa en vorm

Bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing dienen massa en vorm zichtbaar te reageren op de bebouwing in de omgeving.

Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.

De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend.

Nastreven van een doorgaande gootlijn en regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen

Gevels

Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw essentieel.

Nieuwbouw sluit aan op de stijlenkenmerken van de gevelopbouw van de bebouwing in de omgeving.

De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.

De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.

Materiaal- kleurgebruik en detaillering

Afstemmen van materiaal en kleur per blok.

Hoofdmaterialen worden in aardkleurige bakstenen toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen, afhankelijk van de buurt.

In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de naaste omgeving voorkomen.

Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detaillering van gevelopeningen, deurluifels en dergelijke van bebouwing van dezelfde architectuur in de omgeving, maatgevend.

Betonplaten of damwandprofielen mogen niet worden toegepast als gevelbeplating voor bijgebouwen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakopbouwen en erkers

Maat, schaal en stijl aansluiten bij de bestaande bouw of woning.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan hoofdgebouw.

De vormgeving en maatvoering van een erker is gelijk aan een naastgelegen erker.

Erfafscheidingen

Hoogte maximaal 1 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevel.

Hoogte maximaal 2 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevel.

Vormgeving

Bij voorkeur toepassen van hagen of hoge beplanting

Materiaal en kleur

De materialen moeten passen in de omgeving.

Toepassen van donkere kleuren of natuurlijke (aard) kleuren.

In geval van toepassing metselwerk dit conform het hoofdgebouw.

Bij een uitvoering in hout dienen de planken zo toegepast

te zijn dat geen beeld van een dichte plaat ontstaat.

Geen toepassing van betonnen panelen, kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten

Aanvullende criteria specifiek voor erfafscheidingen waarneembaar vanaf de opbenbare ruimte geldt:

Erfafscheiding in de vorm van hagen, hoge beplanting of volledig te begroeien gaaswerk als drager voor beplanting.

Bij toepassing van metselwerk dit conform het metselwerk van het hoofdgebouw;

Toepassen van een dichte schutting van hout of metselwerk is mogelijk tot 1 meter hoogte.

Boven de 1 meter hoogte eventueel metalen stijlen of gemetselde penanten met gazen hekwerk.

Een uitzondering hierop is als de erfafscheiding wordt uitgevoerd in metselwerk (tot 1 meter) met daarboven gemetselde penanten mogen tussen de penanten schotten van houten planken worden aangebracht

welstandsnota 9-9-2014

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van de woonwijk Grote Maten wordt bepaald door de rijke hoeveelheid groen, de brede straatprofielen en de diversiteit aan bebouwing. De beoogde locatie bestaat momenteel uit beplanting en een garage. Door de locatie om te vormen tot een woonkavel neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Een woning past in het profiel van de straat als deze op dezelfde rooilijn als de woning ten zuid-oosten wordt gebouwd.

De erven in de nabij omgeving bestaan uit een hoofdvorm (woning) met daarachter of naast een schuur. Een brede voortuin is kenmerkend en geeft de straat karakter. Aan de noordzijde staan de woningen dicht op de straat en zijn de voortuinen minder diep.

Aan de zuidzijde van het plangebied staan drie appartementen. Deze vormen een afronding van de woonwijk.

Met het toevoegen van een woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande bebouwing. Een afgewogen oriëntatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de omliggende bebouwing is daarbij belangrijk. Daarbij moet rekening gehouden worden met een goede landschappelijke inpassing.



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

bouw woning binnen bestaande woonbestemming aansluitend op reeds gebouwde woningen binnen de bebouwde kom.

Uitgangspunten gemeente (beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom):

een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.

de woning moeten worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.

voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering woning

Het terrein aan de Grote Maatweg kent momenteel veel beplanting. Deze beplanting zal verwijderd worden. De garage wordt gesloopt. Hiervoor wordt nabij de te slopen garage een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Dit is mogelijk binnen de randvoorwaarden Beleidslijn toevoegen woningen in de bebouwde kom. Daarbij moet de wo-

ning met de voorgevel gesitueerd worden in de rooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken. De woning zal aansluiten op de voorgevel van de oostelijke woning. Hiervoor is gekozen om eenheid langs de weg te krijgen en enige (groene) ruimte 'voor' de woningen te houden. Vanuit akoestisch onderzoek is het tevens noodzakelijk niet dicht op de weg te bouwen.

De verschijning van de woningen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet presenteren. Middels een afgewogen positionering van de woningen blijft de eenheid in het straatprofiel behouden maar krijgt de woning en tuin wel een eigen plek met privacy.

Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woningen en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota. De criteria zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

Groenstructuur en inrichting erf:

Om enige privacy te krijgen wordt de tuin afgeschermd middels een wilde ligusterhaag. Deze kan maximaal 2 (m) hoog worden. Hiermee wordt de kavel op een natuurlijke wijze afgeschermd. Op het erf is gekozen om enkele Hollandse Lindes aan te planten. Deze bevorderen de biodiversiteit en zijn goed voor de bijen.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast

worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen.

4.2. SAMENVATTING

een bestaande garage wordt gesloopt;
de nieuwe woning wordt op gelijke afstand van de Grote Maatweg gesitueerd als de woning ten oosten.
ontsluting op de Grote Maatweg
aanplant wilde liguster als erfafscheiding;
aanplant Hollandse linde op het erf.

Legenda

1. Nieuw te bouwen woning
2. Inrit (naast bestaand)
3. Te slopen garage
4. Nieuw aan te planten laag plantsoen (bijvoorbeeld Wilde Roos/Lonicera etc)
5. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
6. Nieuw aan te planten Wilde ligusterhaag (max. 2 m hoog)



erf

Legenda

- 1. Nieuw te bouwen woning
- 2. Inrit (naast bestaand)
- 3. Te slopen garage
- 4. Nieuw aan te planten laag plantsoen (bijvoorbeeld Wilde Roos/Lonicera etc)
- 5. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
- 6. Nieuw aan te planten Wilde ligusterhaag (max. 2 m hoog)



project	1996	datum	9 nov. 2020	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	1996-eip-1vwx	door	herbert	schaal	1:200	versie	1.0

Legenda

- 1. Nieuw aan te planten:
Buddleja davidii 'Black Knight' aanplantmaat C5 groepen van 10
Rosa 'The Fairy' aanplantmaat C5 met 5 st/m2 (50% groepen van 20)
Lonicera nitida 'Maigrün' aanplantmaat c5 5 st/m2 (50% groepen van 20)
- 2. Nieuw aan te planten Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 16-18. Totaal 3 stuks.
- 3. Nieuw aan te planten Wilde liguster- Ligustrum vulgaris Aanplantmaat 80-100
met 5 st/m1 Eindbeeld is een geschoren haag van max. 2 m hoog.



project	1970	datum	26 aug. 2020	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	1970-eip-1vwx	door	herbert	schaal	1:2500	versie	1.0